OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6181
KALFARPARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KALFARPARKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 23:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6181

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 18:00 , lokalene til Bergen Byarkiv, Kalfarveien 82.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i KALFARPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskaret - OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Gundersen og Atle Vangen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6181 Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Loe Nyhuus

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Hufthammer
- Stein-Erik Amundsen Milde

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amanda Dahle Gandrudbakken
- Bjørn Inge Gjethammer
- Nikola Tufekcic

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann Kristin Hufthammer

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein-Erik Milde Amundsen

Sak 8

Valgkomite

Det skal velges 2 eiere til valgkomiteen for 1 år

Innstilling

Styret innstiller på Bjarne Foldnes Amundsen og Ole Fartein Kolnes som valgkomite til generalforsamlingen i 2026

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjarne Foldnes Amundsen
- Ole Fartein Kolnes

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret hadde konstituerende møte 11. juni 2024 hvor rollefordelingen ble som følger:

Nestleder: Stein-Erik Amundsen Milde Sekretær: Karin Gjelsten Fakturabehandling – kontroll og godkjenning: Stein-Erik Amundsen Milde og Bjørn Loe Nyhuus Godkjenner av nye andelseiere: Bjørn Loe Nyhuus- HMS-kontakt: Atle Brandvik Styret har avholdt 12 styremøter, derav ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte, det er behandlet 112 saker.

Styretelefon

Styrets mobiltelefon, registrert på Kalfarparken Borettslag, er bemannet av styrets medlemmer på rundgang. Beboerne kan på denne komme i kontakt med styret på en enkel måte. Det henstilles til at denne brukes, og ikke styremedlemmenes private telefon. Nummeret til styretelefonen er 476 47 419.

Åpent kontor

Styret har videreført åpent kontor på styrerommet. Her har beboerne hatt mulighet til å komme for en prat og en kopp kaffe. Dette har vært et tiltak hvor beboerne har kunne komme å ta opp saker med styret.

Beboermøte

Det ble avholdt beboermøte onsdag 27. november i Byarkivets lokaler. Av saker som ble tatt opp var blant annet budsjett for 2025 og andre aktuelle saker styret ønsket å informere om.

Viktige saker som styret har jobbet med er:

Innfrielse av gjeld

Det ble i forbindelse med rehabilitering av fasadene tatt opp et felleslån. Styret vedtok i styremøte 9. juli å innfri restlånet på kr. 2 968 070. Med dette reduserte borettslaget sine rentekostnader.

Kostnadskontroll

Styret har gått igjennom borettslagets avtaler, og innhentet nye anbud på vedlikehold og drift. Dette har medført besparelser og bedre kontroll med kostnadene våre.

Felleskostnadene for 2025

Styret vedtok på sitt budsjettmøte og holde felleskostnadene uendret for 2025. Det ble vedtatt at om situasjonen skulle tilsi det så vil man vurdere dette på nytt i løpet av året.

Heisene

Kalfarparken borettslag har siden 2018 hatt avtale med Alimak for service og reparasjon av heisene. Alimak har subkontraktert Otis Heis til å utføre arbeidet, på grunn av kapasitetsutfordringer. Gjennom 2023 og 2024 har vi hatt flere episoder der feil på heisene har medført heisstans i alt for lang tid. Alimak har opplyst at årsaken til at det har tatt lang tid å få reparasjoner fullført, har berodd på at Alimak har hatt behov for å konferere med utenlandsk heisfirma for å diagnostisere og avdekke feil. Alimak har også måtte bestille deler fra utlandet, som ytterligere har forsinket reparasjoner.

Scan Heis AS var det firma som opprinnelig leverte heisene i borettslaget. Vi har mottatt tilbud på serviceavtale og reparasjoner fra Scan Heis AS som er prismessig gunstigere enn Alimak. I tillegg opplyser Scan Heis AS å ha

kompetanse på heisene tilgjengelig i Bergen, samt lager med god tilgang til reservedeler i Norge. Vi har derfor nå avsluttet avtalen med Alimak og inngått ny avtale med Scan Heis AS som starter opp 1. juli 2025.

I møte med Scan Heis AS har vi også fått opplysninger om at de har tilgjengelig oppgraderings-kit for nåværende heiser. Disse kan benyttes for å gi heisene mange års ekstra levetid for en ganske gunstig pris i forhold til hva det ville koste å kjøpe nye heiser. Slik oppdatering er aktuelt å vurdere noen år frem i tid.

Heiskontrollen gjennomgikk alle heisene i slutten av 2024. Basert på rapporten vi fikk, har vi igangsatt utbedring av de forhold som ble påpekt i rapporten. Alle reparasjonene ferdigstilles i andre kvartal 2025.

Problemer med avfallsanlegg

Styret merker en bedring i forbindelse med problemene med avfallsanlegget vårt. Det har ikke vært noen regninger fra BIR/Bossug AS i forbindelse med avfall som tetter rørsystemet. Styret ber om at den enkelte fortsetter med å være bevist om hva som kastes slik at kostnadene ved dette ikke øker igjen.

Brannsikring

Styret fikk melding om at enkelte av branndørene i husene ikke fungerte helt som de skulle. Disse er blitt kontrollert og justert slik at de nå skal fungere optimalt. Det er også kjøpt inn nye brannslukningsapparater til hver leilighet.

Filterskifte og ventilasjon

Avtalen med Anders O. Grevstad AS er sagt opp. Styret har innhentet tilbud fra flere konkurrerende ventilasjonsfirmaer. Dette har vi gjort fordi blant annet prisene på reparasjon i ventilasjonsanleggene som den enkelte andelseier har bestilt og betalt, etter hvert var blitt veldig høye hos Anders O Grevstad AS. Vi har også fått tilbakemeldinger fra andelseiere på at oppfølging fra Anders O Grevstad AS ved reklamasjoner, ikke har vært tilfredsstillende.

Vi mottok tilbud fra flere ventilasjonsfirmaer. Fra Proventa AS mottok vi et gunstig tilbud på filterskifte, samt et veldig gunstig tilbud på reparasjoner i den enkeltes ventilasjonsanlegg (skifte av viftemotorer, drivreimer etc.). Fra Proventa AS har vi mottatt et godt tilbud når kanalrens bestilles til alle leilighetene samtidig. Vi har besluttet å benytte oss av dette tilbudet, slik at i år blir alle kanaler renset samtidig som vi foretar filterskifte. Kostnadene til både filterskifte og kanalrensing dekkes av borettslaget (via vedlikeholdsbudsjettet). Kostnadene til reparasjoner som den enkelte bestiller hos Proventa AS, dekkes som tidligere av den enkelte andelseier. Prisliste på reparasjoner vil foreligge omtrent samtidig med at filterskrifte igangsettes.

Å rense ventilasjonskanaler anbefales å gjøres omtrent hvert femte år. Rene kanaler er viktig for luftkvaliteten i leilighetene og gjør slitasjen på ventilasjonsaggregatet mindre. Rene kanaler er også viktig for brannsikkerheten i både leilighetene og bygningen for øvrig.

Lekkasjeproblematikk

Det har i år vært en lekkasje i C-blokken fra tak og fasade som har rammet flere leiligheter, denne er nå utbedret.

Basert på erfaring av denne lekkasjen vil styret vurdere inspeksjon av fasadene på de andre blokkene for å redusere risikoen for lekkasjer i fremtiden.

Borettslaget har tidligere hatt problemer med lekkasjer fra balkongene, der vann renner nedover mellom betongdekket og yttervegg, og i noen tilfeller inn i underliggende leilighet. I 2015 ble det fra fagfolk konkludert med at faren for lekkasje øker vesentlig dersom man har modifisert overflaten på balkongen (for eksempel lagt fliser eller annet fast belegg), ved at det oppstår et vannbasseng mellom yttervegg og fliskant, dersom flisene ikke er lagt helt inn til yttervegg. Ved frost om vinteren, vil vann fryse og sprenge i betongen, og de oppstår

lekkasje. Borettslaget har tidligere konkludert med at de som har gjort modifikasjoner på balkongene, og der modifikasjonen medfører lekkasjer, kan økonomisk ansvarliggjøres for skader som oppstår.

Styret oppfordrer spesielt de som har fliser på balkongen, som ikke slutter helt inntil ytterveggen (som bare er lagt inntil beslaget) om å få sin balkong kontrollert av fagfolk.

Fasadevask

Styret vil innhente tilbud fra aktuelle aktører for fasadevask og vurdere om dette skal gjennomføres i løpet av høsten 2025.

Til generalforsamlingen i Kalfarparken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kalfarparken Borettslag** som viser et overskudd på kr 4 574 326. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 24. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 351 618**	**5 216 625**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 574 326	5 206 708
Tilbakeføring av avskrivning		0	4 978
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 049 477	-1 740 335
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 237 289	-3 332 740
Andel egenkapital i fellesgjeld		-59 253	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 224	-3 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 777 917**	**134 993**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 573 701**	**5 351 618**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 736 146	5 651 437
Kortsiktig gjeld	-162 445	-299 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 573 701**	**5 351 619**

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 917 811	3 049 749	2 967 660	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 400 384	4 719 109	5 400 340	5 399 964
Andre inntekter	3	14 521	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 332 716**	**7 768 858**	**8 368 000**	**5 399 964**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-29 398	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-208 500	-290 000	-290 000
Avskrivninger	16	0	-4 978	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 434	-11 803	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-241 015	-228 885	-235 000	-247 000
Konsulenthonorar	7	-45 139	-10 160	-55 000	-35 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-22 200	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-748 180	-997 753	-1 320 000	-1 200 000
Forsikringer		-226 510	-174 510	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-1 699 977	-1 619 968	-1 695 000	-1 805 000
Kostnader sameie	15	-232 738	-290 608	-300 000	-300 000
Energi/fyring	10	-134 902	-198 498	-250 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 664	-430 318	-570 000	-593 000
Andre driftskostnader	11	-182 597	-192 843	-289 500	-273 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 465 245**	**-4 420 422**	**-5 279 700**	**-5 219 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 867 471**	**3 348 436**	**3 088 300**	**180 964**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 237 289	3 332 740	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 104 760**	**6 681 176**	**3 088 300**	**180 964**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 357	63 877	0	0
Finanskostnader	13	-1 597 791	-1 538 345	-1 600 000	-1 403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 530 434**	**-1 474 468**	**-1 600 000**	**-1 403 000**
ÅRSRESULTAT		**4 574 326**	**5 206 708**	**1 488 300**	**-1 222 036**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 574 326	0		
Til annen egenkapital		0	5 206 708		

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	237 925 000	237 925 000
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	59 253	0
Andre varige driftsmidler	16	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		167 458	170 816
SUM ANLEGGSMIDLER		**261 151 713**	**261 095 817**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		151 886	155 340
Andre kortsiktige fordringer	17	7 789	39 026
Driftskonto OBOS-banken		2 766 950	3 989 694
Sparekonto OBOS-banken		809 521	1 467 377
SUM OMLØPSMIDLER		**3 736 146**	**5 651 437**
SUM EIENDELER		**264 887 859**	**266 747 254**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Opptjent egenkapital	18	162 381 107	157 806 781
SUM EGENKAPITAL		**162 392 207**	**157 817 881**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 909 785	30 196 551
Borettsinnskudd	20	78 266 400	78 266 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	157 021	166 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		**102 333 206**	**108 629 554**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		154 945	290 735
Påløpte renter		7 500	9 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 445**	**299 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**264 887 859**	**266 747 254**
Pantstillelse	22	263 925 000	263 925 000
Garantiansvar	15	235 118	321 713

Bergen, 23.04.2025
Styret i Kalfarparken Borettslag

Bjørn Loe Nyhuus /s/ Atle Brandvik /s/ Christoffer R. Frantzen /s/

Ann Kristin Hufthammer /s/ Stein-erik Amundsen Milde /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 835 616
Kabel-TV	564 768
Kapitalkostnader på IN-lån	2 907 633
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 178
Overført til kapitalkostnader	-2 917 811
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 400 384**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	14 521
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 521**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 434.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 216
OBOS Prosjekt	-35 924
SUM KONSULENTHONORAR	**-45 139**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-146 199
Drift/vedlikehold VVS	-8 346
Drift/vedlikehold elektro	-48 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 150
Drift/vedlikehold heisanlegg	-336 906
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 045
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-748 180**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-736 210
Vann- og avløpsavgift	-580 339
Renovasjonsavgift	-383 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 699 977**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99 337
Fjernvarme	-35 565
SUM ENERGI / FYRING	**-134 902**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 863
Vaktmestertjenester	-19 744
Renhold ved firmaer	-122 565
Andre fremmede tjenester	-2 553
Kontor- og datarekvisita	-285
Trykksaker	-3 205
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 500
Andre kontorkostnader	-800
Telefon, annet	-3 851
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-2 925
Velferdskostnader	-730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 597**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 368
SUM FINANSINNTEKTER	**67 357**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-86 485
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 511 040
Renter på leverandørgjeld	-266
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 597 791**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006.	237 925 000
SUM BYGNINGER	**237 925 000**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.166/bnr.1760 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 24,72 % av Sameiet Hansaparken Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel. Garantiansvaret Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel, og utgjør kr.235.118,-

Selskapets andel i Sameiet Hansaparken Vel vises som innbakt kortsiktige fordringer under omløpsmidler.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Hansaparken Vel er inntatt i resultatsregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskaps godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter		
Tilgang 2018	59 754	
Avskrevet tidligere	-59 753	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-4 978**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 789
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 789**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	106 961 210
Egenkapital fra IN tidligere år	125 360 673
Egenkapital fra IN 2024	2 237 289
Reduksjon EK fra IN	-72 178 064
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**162 381 107**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	357 294	
Nedbetalt i år	2 642 706	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-182 647 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	29 732 983	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 406 771	
Nedbetalt tidligere, IN	125 360 673	
Nedbetalt i år, IN	2 237 289	
		-23 909 785
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 909 785**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-78 266 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-78 266 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-157 021
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-157 021**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 266 400
Pantelån	23 909 785
Beregnede IN-forpliktelser	55 419 897
TOTALT	**157 596 082**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	237 925 000
Tomt	23 000 000
TOTALT	**260 925 000**

Resultatanalyse 2024
Kalfarparken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	2 917 811	2 967 660	49 849	2 %
Innkrevde felleskostnader	5 400 384	5 400 340	-44	0 %
Andre inntekter	14 521	0	-14 521	100 %
Sum driftsinntekter	**8 332 716**	**8 368 000**	**35 284**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-40 890	-40 000	890	-2 %
Styrehonorar	-280 000	-290 000	-10 000	3 %
Revisjonshonorar	-12 434	-13 000	-566	4 %
Andre honorarer	-10 000	0	10 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-241 015	-235 000	6 015	-3 %
Konsulenthonorar	-45 139	-55 000	-9 861	18 %
Kontingenter	-22 200	-22 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-748 180	-1 320 000	-571 820	43 %
Forsikringer	-226 510	-200 000	26 510	-13 %
Kommunale avgifter	-1 699 977	-1 695 000	4 977	0 %
Kostnader sameie	-232 738	-300 000	-67 262	22 %
Energi/fyring	-134 902	-250 000	-115 098	46 %
TV-anlegg/bredbånd	-588 664	-570 000	18 664	-3 %
Andre driftskostnader	-182 597	-289 500	-106 903	37 %
Sum driftskostnader	**-4 465 245**	**-5 279 700**	**-814 455**	**15 %**
Driftsresultat før IN	**3 867 471**	**3 088 300**	**-779 171**	**-25 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	2 237 289	0	-2 237 289	100 %
Driftsresultat	**6 104 760**	**3 088 300**	**-3 016 460**	**-98 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	67 357	0	-67 357	100 %
Finanskostnader	-1 597 791	-1 600 000	-2 209	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 530 434**	**-1 600 000**	**-69 566**	**4 %**

Årsresultat	**4 574 326**	**1 488 300**	**-3 086 026**	**-207 %**

6181 Kalfarparken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Loe Nyhuus (gjenvalg for 1 år)	Adresse: Kalfarveien 58 E-postadresse: som før

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Christoffer Risse Frantzen	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse: som før
Navn: Atle Brandvik	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse: som før

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ann Kristin Hufthammer (gjenvalg)	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse: som før
Navn: Stein-Erik Amundsen Milde (gjenvalg)	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse: som før

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Nikola Tufekcic (ny)	Adresse: Kalfarveien 58 E-postadresse: nikola.tufekcic@gmail.com
2. Navn: Bjørn Inge Gjethammer (ny)	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse: gjethammer.bjorn@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ann Kristin Hufthammer	Adresse: som over

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stein-Erik Milde Amundsen	Adresse: som over

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...

Dato: 07.04.2025 I valgkomiteen for Kalfarparken Borettslag

Ole Kolnes

Bjarne Amundsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 6181 **Selskapsnavn:** KALFARPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Lilleskaret - OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Gundersen og Atle Vangen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørn Loe Nyhuus

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ann Kristin Hufthammer
- [ ] Stein-Erik Amundsen Milde

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Amanda Dahle Gandrudbakken
- [ ] Bjørn Inge Gjethammer
- [ ] Nikola Tufekcic

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ann Kristin Hufthammer

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Stein-Erik Milde Amundsen

Sak 8 Valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Bjarne Foldnes Amundsen
- [ ] Ole Fartein Kolnes

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for KALFARPARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987536489
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 23:00 til 11. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2025, lokalene til Bergen Byarkiv, Kalfarveien 82.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Lilleskaret - OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Gundersen og Atle Vangen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 310 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Loe Nyhuus (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Loe Nyhuus

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hufthammer (47 stemmer)
Stein-Erik Amundsen Milde (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ann Kristin Hufthammer
Stein-Erik Amundsen Milde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Dahle Gandrudbakken (42 stemmer)
Bjørn Inge Gjethammer (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Dahle Gandrudbakken
Bjørn Inge Gjethammer
Nikola Tufekcic

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hufthammer (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Hufthammer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein-Erik Milde Amundsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein-Erik Milde Amundsen

8. Valgkomite

Det skal velges 2 eiere til valgkomiteen for 1 år

Innstilling
Styret innstiller på Bjarne Foldnes Amundsen og Ole Fartein Kolnes som valgkomite til generalforsamlingen i 2026

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Foldnes Amundsen (50 stemmer)
Ole Fartein Kolnes (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjarne Foldnes Amundsen
Ole Fartein Kolnes

Protokollen er digitalt signert av;
Møteleder: Alexander Lilleskare /s/
Protokollvitne 1: Eva Gundersen /s/
Protokollvitne 2: Atle Vangen /s/

Vedtekter

for Kalfarparken borettslag org nr. 987 536 489

tilknyttet OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.09.2004, sist endret den 18.3.2013. Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kalfarparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring **av andel og** godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp-eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forskjøpsberetigede skal settes frem skriftlig av avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4)Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Beising av verandarekkverk er andelseiers ansvar. Dersom borettslagets forsikring brukes, betaler andelseier egenandelen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(6)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(8)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(9) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Transporterklæring

Erklæring om overdragelse av rett til parkering

Ferdig utfylt transporterklæring sendes per mail til linn-elise.huseenewsec.no

I forbindelse med kjøpekontrakt datert _____ inngått mellom

_____ som selger og
_____som kjøper

Kjøpers faktura-adresse.....

Kjøpers mail-adresse• .....

Kjøpers mobil-/telefon-nummer• .....

vedrørende andel nr _____ i Sameiet/borettslaget _____

Parkeringsplass nummer: _____

Overføring gjelder fra og med dato: _____

Selger bekrefter at alle rettigheter iht. avtale om parkering for andelen inngått i Hansaparkering AS overdras til kjøper.

Kjøper bekrefter tilsvarende å være kjent med avtalen, herunder forpliktelse til å betale andel av driftsutgifter, og vedtar avtalens innhold som bindende for seg.

Overdragelsen medfører ingen forpliktelser til å betale kjøpesum for parkeringsretten utover ovennevnte driftsutgifter.

Sted og dato: .....

....

Selger av leilighet inklusiv parkeringsrett Kjøper

Hansaparken Vel

Bestilling av nøkkelbrikke til takterrasse/dør

Det er kun beboere i lag tilknyttet Hansaparken Vel som har anledning til å søke om nøkkelbrikke. Ved salg skal brikken innleveres til vaktmester i Hansaparken Vel, kjøper bestiller egen nøkkelbrikke.

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. / Sted _____

Mobil: _____

Epost: _____

Leilighet nr. _____ i: (sett kryss)

	Sameiet Bruse
	Sameiet Perle og Tapperiet
	Sameiet Galleriet
	Mineralen Borettslag
	Kalfarparken Borettslag

Rutine:

- Skjema sendes storbergen@obos.no og hansaparken.vel@gmail.com
- OBOS fakturerer bestiller på vegne av Hansaparken Vel
- Når bestiller har betalt faktura meldes dette til OBOS via storbergen@obos.no. Send gjerne med betalingsbekreftelse for raskere behandling.
- OBOS informerer Hansaparken Vel om at faktura er betalt. Vaktmester i Hansaparken Vel informerer bestiller når nøkkelbrikke er klar for avhenting på kontoret til Hansaparken Vel.

Pris for nøkkelbrikken er kr. 300,- og depositum kr. 300,-. I tillegg påløper fakturaomkostninger til OBOS, p.t. kr. 94,-.

Depositum refunderes når nøkkelbrikke innleveres Hansaparken Vel.

Sameieavtale

Det er dags dato inngått slik sameieavta le ("Sameieavtalen") vedrørende eiendommene gnr. 166 bnr. 1156, 1274, I685 og 1760 i Bergen kommune ("Eiendommen") mellom:

Hansagardene AS ("Hansagårdene")
Organisasjonsnummer 983 526 853

o g

Hansaparken AS ("Hansaparken")
Organisasjonsnummer 985 645 078

o g

Mineralen Borettslag
Organisasjonsnummer 986 753 052

o g

Sameiet Bruse
Organisasjonsnummer 990 441 065

og

Kalfarparken Borettslag
Organisasjonsnummer 987 536 489

o g

Hansaparkering AS
Organisasjonsnummer 988 237 795

o g

Samneiet Perle og Tapperiet
Organisasjonsnummer 994 919 601

og

Sameiet Galleriet
Organisasjonsnummer gt:IS J.69 n I

o g

Estate Rent As
Organisasjonsnummer 992 054 743

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Hansaparken Vel ("Sameiet").

2. Bakgrunn og formål

Sameiet er et tingsrettsbg realsameie vedrørende Eiendommen.

Hansagårdene innehar grunnbokshjeinmelen til Eiendommen.

Hansagårdene og Hansaparken ("Opprinnelige Sameiere") skal—sammen med alle øvrige parter hvis eiendommer er eller blir utskilt fra Eiendommen ("Fremtidige Sameiere") — være sameiere (i fellesskap "Sameierne") i Sameiet. De Fremtidige Sameiere skal hver for seg tiltre Sameieavtalen slik dette fastsettes av Sameiet, jf punkt 12 nedenfor.

Sameiet Perle og Tapperiet, Sameiet Galleriet og Estate Rent As (Villa Harmoni) utgjør tre av de fremtidige sameierne, og tiltrer med dette Sameieravtalen i henhold til bestemmelsen i punkt 12.

Eiendommen skal bestå av utendørs grunnarealer i det tidligere Hansaområdet samt ulike installasjoner og fellesanlegg som tilhører Eiendommen, slik dette fastsettes av Hansagårdene i løpet av utbyggingsperioden for hele det tidligere Hansaområdet.

Sameiet skal opparbeide, vedlikeholde og forvalte Eiendommen med dens rettigheter og forpliktelser på en forsvarlig måte til felles beste for Sameierne, i samsvar med denne Sameieavtalen.

3. Eierforhold/Sameiebrialc

Eierforholdet og sameiebroken fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal i henhold til NS 3930 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette arealet fremstår til enhver tid ("Sameiebrøken"). Hver av Same leme kan således kreve endringer i Sameiebrøken dersom det finner sted utbygging på de respektive eiendommer etter avtaleinngåelsen.

4. Rettigheter og forpliktelser

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommen (slik denne fremstår etter at Hansagårdene og Hansaparken har avsluttet utbyggingen av det tidligere Hansaområdet), samt Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("Sameiets Rettigheter"), sl& dette til enhver tid fastsettes av sameiematet eller følger av særskilt avtale/erklæring. Dette gjelder blant annet retten til bruk av parkanlegg på tak, panoramaheis og trappehus hos Sameiet Bruse.

Hver av Sameierne har i alle tilfelle rett til påkrevd bruk av Eiendommen og Sameiets Rettigheter.

Ingen må benytte Eiendommen eller Sameiets Rettigheter på en slik måte at dette unødig eller urimelig er til skade eller ulempe for de øvrige Sameierne eller andre.

Sameierne er ansvarlige for Sameiets forpliktelser i henhold til Sameierbreken.

Sameierne skal innbetale et beløp til dekning av Sameiets løpende forpliktelser kvartalsvis og forskuddsvis per I. januar, 1. april, I. juli og I. oktober hvert år, basert på oppdaterte budsjetter fastsatt av styret. Sameiemøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, og herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

5. Sameiermete

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermatet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i perioden I. mars til 30. april. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller forretningsfører Fmner det nødvendig, eller når minst tre Sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig varsel til alle Sameierne minst 7 og høyst 21 dager før sameiermøtet avholdes. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

Saker som en Sameler ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, må oversendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned samme år.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
4. Valg av styre og revisor
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som fremgår av innkallingen

Den enkelte av Sameierne har rett til å møte i sameiermøtet med 6n representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameieren.

Den som møter på vegne av den enkelte av Sameieme, har tale- og stemmerett i sameiermøtet på vegne av Sameieren.

Den enkelte av Sameierne har videre rett til å møte med en rådgiver som har talerett, men ikke stemmerett.

Styret og forretningsfører i Sameiet har møte- og talerett i sameiermøtet.

Ved avstemning i sameiermøtet regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebroken. Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak i sameiermøte treffes med simpelt flertall (av de avgitte stemmer). Det kreves imidlertid to tredjedels flertall (av de avgitte stemmer) i saker om:

() Ombygging, påbygging eller andre faktiske endringer av Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(ii) Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
(iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant Sameierne.

6. Styre

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og nestleder.

Funksjonstiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, dog slik at to styremedlemmer som ikke er leder trer ut etter det første funksjonsåret etter loddtrekning. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og alle stemmer likt.

Det ligger innenfor styrets fullmakt å representere Sameiet og forplikte det i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret samt rettigheter og plikter som angår Eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine moler. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremed lemmer.

7. Forretningsfo rer

Sameiet skal ha en forretningsfører på de vilkår som fastsettes av styret.

8. Forsikring

Styret skal sørge for at Sameiet tegner nødvendige og forsvarlige forsikringer for Eiendommen.

Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommen som skyldes en eller flere av Sameierne, skal vedkommende erstatte Sameiets egenandel og eventuelle øvrige tap i tilknytning til skaden. Dersom skaden er voldt ved forsett eller grov uaktsomhet, med den virkning at forsikringsdekn ingen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger **i** Sameiets forsikringspremier som folge av dette.

9. Mislighold

Dersom *en* av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldende regler og bestemmelser, skal vedkommende være erstatningsansvarlig for den skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av misligholdet.

Den enkelte av Sameierne kan Ikke kreves utløst fra Sameiet. Erstatningsplikt skal således være det eneste virkemiddel ved eventuelt mislighold &a Sameiemes side.

10. Oppløsning

Sameiet kan kite kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

11. Tinglysing

Den enkelte av Sameierne har rett til å kreve tinglyst sin sameieandel i Eiendommen når utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er fullført, jf punkt 13 nedenfor. Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til at slik tinglysing finner sted.

12. Opptak av nye sameiere

Fremtidige Sameiere har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen ved inngåelse av ny sameieavrale mellom alle parter når og på slike vilkår som Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestemmer.

Slik tiltredelse/etablering av ny sameieavtale skal senest finne sted like forut for det tidspunkt som inntreffer først av (i) eiendomsretten til den (fradelte) eiendom overføres med endelig virkning til den enkelte av de Fremtidige Sameiere, eller (ii) grunnbokshjemmelen overføres.

13. Overgangsbestemmelse

Inntil utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er Rillført slik Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestenuner, skal Hansagårdene og Hansaparken i fellesslcap ha Ml og uinnskrenket rettslig rådighet over Eiendommen og Sameiet.

Hansagårdene skal stå som hjemmelshaver til Eiendommen i denne perioden.

14. Underskrift

Denne Sarneieavta len er utferdiget i seks (9) eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Denne Sameieavtalen erstatter gjeldende sameieavtale for Sameiet Hansaparken Vel.

Bergen, ___5/3 2010

for Hansa Ordene AS

Bergen, 201 0

for Hansaparken AS

Bergen, ..61 32200100

for Minesalen Borettslag

Bergen, (rg S 2010

for Såm tet Bruse

Bergen, N–/ .3 2010

for Kalfarparken j.otetts1

Bergen, /3 2010

d L

for Hansaparkering AS

Bergen, 15/.3 2010

for Sameie Perle og Tapp et

Bergen, / 2010

for Sameiet Gallenet

Bergen, t'r/ 3 2010

for Estate Rent As

ORDENSREGLER FOR KALFARPARKEN BORETTSLAG

§ 1 Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde orden og ro i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Styret kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier det. Dersom dette blir aktuelt, blir borettshaverne orientert om det.

§ 2 Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Uansett tid på døgnet må musikk og annen lyd avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Til sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse. Banking og boring er bare tillatt på hverdager mellom klokken 0800- 2000 og helligdager mellom klokken 1300-1800.

§ 3 Bruk av boligen
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet til enhver tid slik at frostskader unngås.
- å opptre ansvarlig med ild og varme. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt på balkongene.
- å melde fra øyeblikkelig dersom det oppdages veggedyr, kakelakker eller lignende. Det samme gjelder om det oppdages andre skader eller mangler på borettslagets eiendom.
- at risting av tøy, banking av tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke brukes som lagringsplass for søppel, kartonger, tomkasser, møbler eller lignende, men at det til enhver tid bare oppbevares ting som naturlig hører til på en balkong. Likeledes at den til enhver tid er skikkelig rengjort og presentabel.
- at det ikke kastes ut noe fra leiligheten. Mat må heller ikke legges ut på fellesområdet eller ligge ute på balkongene, da det kan tiltrekke rotter og mus.

§ 4 Fellesarealer
Borettshaverne oppfordres til å holde det rent og ryddig på området vårt. I fellesgangene og fellesområdene skal det ikke oppbevares private eiendeler. Husk at fellesgangene også fungerer som rømningsveier! Sykler skal settes i sykkelstativene i garasjen og i stativene som står under tak mellom A-blokken og B-blokken.

§ 5 Boss
Nedkastene til bossuget skal benyttes til husholdningsavfall. Pakk i poser som ikke er større enn at de lett går inn i åpningene. Papir, plast og glass sorteres og legges i konteinerne i Kalvedalsveien (den såkalte Halvmånen). Bruk kommunale miljøstasjoner for resirkulering og andre avfallssteder for større gjenstander og farlig avfall. Avfall skal ikke settes utenfor bossugene eller konteinerne og heller ikke i korridorene eller garasjen.

§ 6 Låsing
Gatedørene skal til enhver tid være låst.

§ 7 Husdyrhold
Det må søkes til styret før det anskaffes hund eller katt. Dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Det er en forutsetning at en retter seg etter borettslagets regler for dyrehold. Hunder skal ikke løpe fritt omkring, men holdes i bånd. Lufting av hunder må ikke finne sted inne på plenene eller på plassen mellom husene, og heller ikke i garasjen.

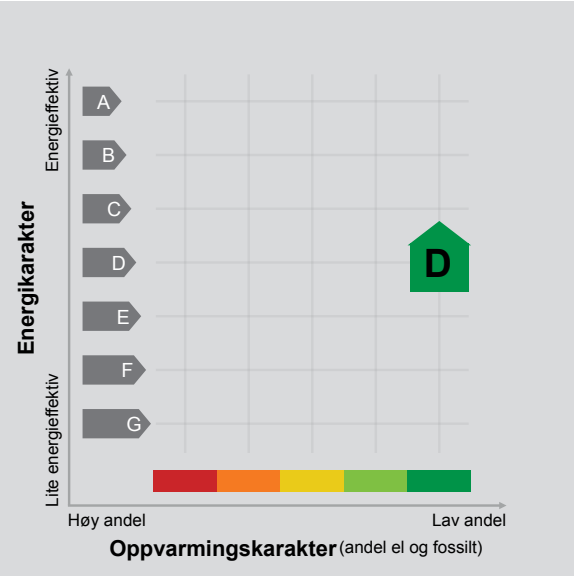
§ 8 Kjøring og parkering.
Målet er at vi skal ha et bilfritt område. Derfor er kjøring inne på plassen mellom husene ikke tillatt, bortsett fra helt nødvendig nyttekjøring. Etter at av- eller pålasting er fullført, skal bilen fjernes. Til eventuell korttidsparkering i forbindelse med slik transport, forutsettes det at en bruker parkeringsanlegget i kjelleren.

§ 9 Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Bergen, november 2008
Styret i Kalfarparken Borettslag

ENERGIATTEST

Adresse	Kalfarveien 62
Postnummer	5022
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	1766
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23619687
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-242444
Dato	22.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalfarveien 62	23619687	H0305	0	0	45

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	61 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	123 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	240,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	48,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	129,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 023 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 047 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 093 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 246 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 778 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 023 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,4 %

Mekleriet AS
v/Joakim Wiik Bjerknes
Edvard Griegs vei 3 C, 5059 BERGEN
E-post: jow@mekleriet.no

Deres ref.: 2250009 . Vår ref.: 6181-1-045 Dato: 19.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kalfarparken Borettslag
Organisasjonsnr:	987536489
Andelseier:	Nyborg, Simen
Medeier:	Hansen, Mathilde Nyhus
Leilighetsnummer:	045
Adresse:	Kalfarveien 62, 5022 BERGEN
Andelsnummer:	45
Gnr.	166
Bnr.	1766

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606468.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no. Søknad om styregodkjenning sendes til styret på kalfarparken@styrerommet.no Forbruk vannboren varme, varmt tappevann og strøm inngår ikke i fellekostnadene. Andelseier betaler selv for dette og vil motta strømregning direkte fra leverandør. Borettslaget har IN avtale - avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan innbetales 30.03, 30.06, 30.09 og 30.12. Dersom slik nedbetaling er aktuelt må andelseier ta kontakt med oef@obos.no De som har avtale om parkering i Hansaparken Vel må si den opp selv. Henvendelse sendes til barbro.holmen@newsec.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	95287167416
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	19 837 976,06
Innfrielsesdato:	30.03.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 310,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	493,00	593,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	2 817,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	472,-
Fradragsberettigede kostnader:	614,-
Annen formue:	26 368,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	95287167416
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Søvik Lilleskare pr. e-post: lilligo29@hotmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Loe Nyhuus, e-post: kalfarparken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2250009
Addresse	Kalfarveien 62		
Postnr.	5022	Sted	BERGEN
Selgers navn	Simen Nyborg		
Selgers navn	Mathilde Nyhus Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

9.01.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S N
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fikset ny kran til vaskemaskin pga lekkasje på den gamle.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Simen har sendt det

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S N
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilasjon/vifte på kjøkkenet har en ulyd. Skal fikses 26 januar.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Proventa

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Disse avvikene ble ikke gjort noe med. Derfor skal vi fikse det før leiligheten selges.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 23.01.2026

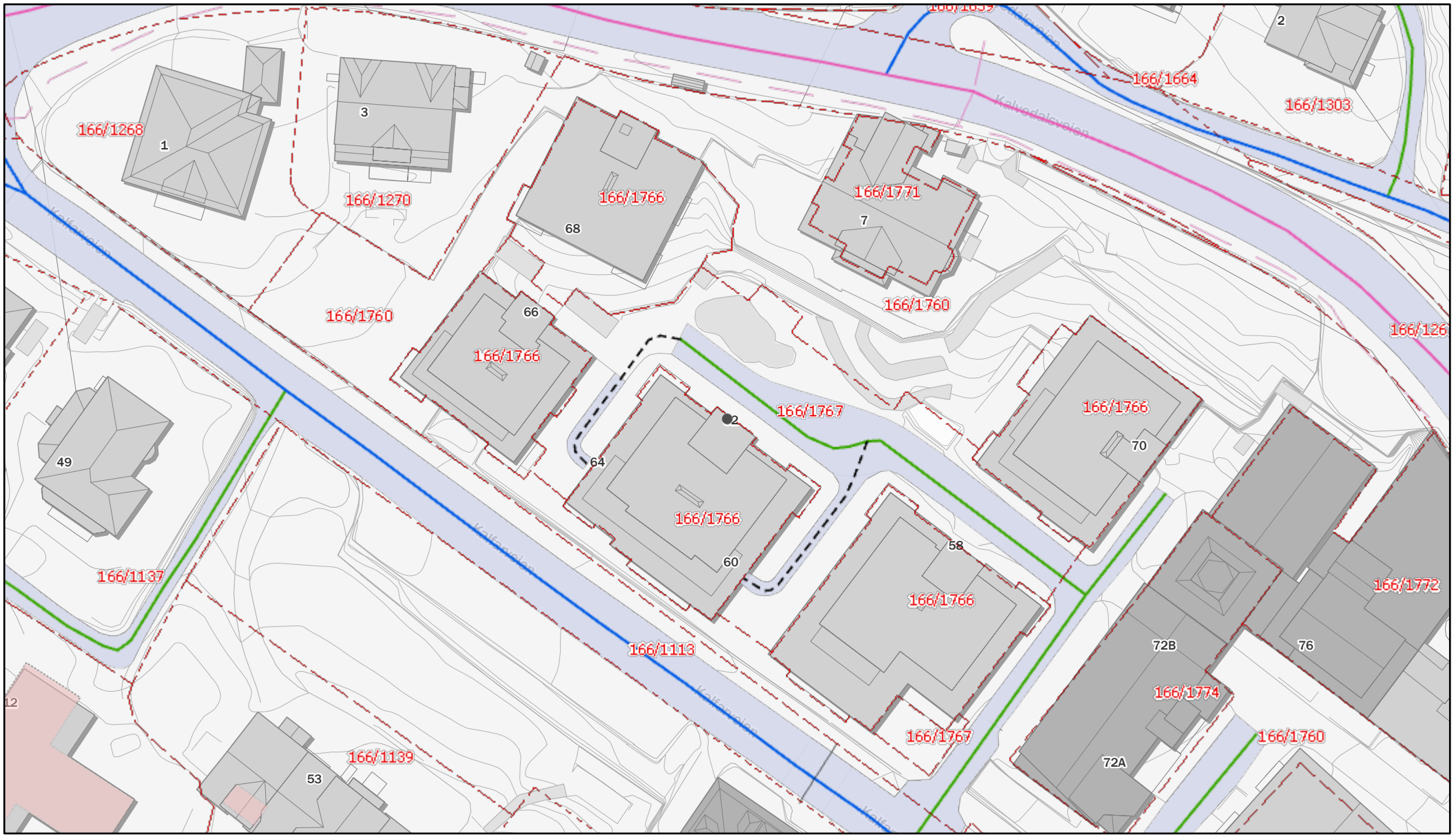
Signert av *Simen Nyborg*

Signert av *Mathilde Nyhus Hansen*

Initialer selger:
S N
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Basiskart



16.1.2026, 10:12:21

1:625

0 0.01 0.01 0.02 mi

0 0.01 0.01 0.03 km

Flate
Eiendomsflater
Eiendomsgrenser
Sikker grense
Usikker grense
Eiendomstekster
Vegflate
Fortau/gangfelt
Fortau, Fylkesveg
Gangfelt, ukategorisert
Gangfelt, Fylkesveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg, ukategorisert
Veg
Enkelbilveg, Fylkesveg
Enkelbilveg, Kommunalveg
Kanalisertveg, Kommunalveg
Enkelbilveg, Privat

Hentet fra Bergenskart.no

© Kartverket, Geovekst, kommuner, OSM og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Informasjon om vann og avløp må ansees som orienterende.

Vedtekter

for Kalfarparken borettslag org nr. 987 536 489

tilknyttet OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.09.2004, sist endret den 18.3.2013. Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kalfarparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring **av andel og** godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp-eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forskjøpsberetigede skal settes frem skriftlig av avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4)Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Beising av verandarekkverk er andelseiers ansvar. Dersom borettslagets forsikring brukes, betaler andelseier egenandelen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(6)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(8)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(9) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Transporterklæring

Erklæring om overdragelse av rett til parkering

Ferdig utfylt transporterklæring sendes per mail til linn-elise.huseenewsec.no

I forbindelse med kjøpekontrakt datert _____ inngått mellom

_____ som selger og
_____som kjøper

Kjøpers faktura-adresse.....

Kjøpers mail-adresse• .....

Kjøpers mobil-/telefon-nummer• .....

vedrørende andel nr _____ i Sameiet/borettslaget _____

Parkeringsplass nummer: _____

Overføring gjelder fra og med dato: _____

Selger bekrefter at alle rettigheter iht. avtale om parkering for andelen inngått i Hansaparkering AS overdras til kjøper.

Kjøper bekrefter tilsvarende å være kjent med avtalen, herunder forpliktelse til å betale andel av driftsutgifter, og vedtar avtalens innhold som bindende for seg.

Overdragelsen medfører ingen forpliktelser til å betale kjøpesum for parkeringsretten utover ovennevnte driftsutgifter.

Sted og dato: .....

....

Selger av leilighet inklusiv parkeringsrett Kjøper

Hansaparken Vel

Bestilling av nøkkelbrikke til takterrasse/dør

Det er kun beboere i lag tilknyttet Hansaparken Vel som har anledning til å søke om nøkkelbrikke. Ved salg skal brikken innleveres til vaktmester i Hansaparken Vel, kjøper bestiller egen nøkkelbrikke.

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. / Sted _____

Mobil: _____

Epost: _____

Leilighet nr. _____ i: (sett kryss)

	Sameiet Bruse
	Sameiet Perle og Tapperiet
	Sameiet Galleriet
	Mineralen Borettslag
	Kalfarparken Borettslag

Rutine:

- Skjema sendes storbergen@obos.no og hansaparken.vel@gmail.com
- OBOS fakturerer bestiller på vegne av Hansaparken Vel
- Når bestiller har betalt faktura meldes dette til OBOS via storbergen@obos.no. Send gjerne med betalingsbekreftelse for raskere behandling.
- OBOS informerer Hansaparken Vel om at faktura er betalt. Vaktmester i Hansaparken Vel informerer bestiller når nøkkelbrikke er klar for avhenting på kontoret til Hansaparken Vel.

Pris for nøkkelbrikken er kr. 300,- og depositum kr. 300,-. I tillegg påløper fakturaomkostninger til OBOS, p.t. kr. 94,-.

Depositum refunderes når nøkkelbrikke innleveres Hansaparken Vel.

Sameieavtale

Det er dags dato inngått slik sameieavta le ("Sameieavtalen") vedrørende eiendommene gnr. 166 bnr. 1156, 1274, I685 og 1760 i Bergen kommune ("Eiendommen") mellom:

Hansagardene AS ("Hansagårdene")
Organisasjonsnummer 983 526 853

o g

Hansaparken AS ("Hansaparken")
Organisasjonsnummer 985 645 078

o g

Mineralen Borettslag
Organisasjonsnummer 986 753 052

o g

Sameiet Bruse
Organisasjonsnummer 990 441 065

og

Kalfarparken Borettslag
Organisasjonsnummer 987 536 489

o g

Hansaparkering AS
Organisasjonsnummer 988 237 795

o g

Samneiet Perle og Tapperiet
Organisasjonsnummer 994 919 601

og

Sameiet Galleriet
Organisasjonsnummer gt:IS J.69 n I

o g

Estate Rent As
Organisasjonsnummer 992 054 743

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Hansaparken Vel ("Sameiet").

2. Bakgrunn og formål

Sameiet er et tingsrettsbg realsameie vedrørende Eiendommen.

Hansagårdene innehar grunnbokshjeinmelen til Eiendommen.

Hansagårdene og Hansaparken ("Opprinnelige Sameiere") skal—sammen med alle øvrige parter hvis eiendommer er eller blir utskilt fra Eiendommen ("Fremtidige Sameiere") — være sameiere (i fellesskap "Sameierne") i Sameiet. De Fremtidige Sameiere skal hver for seg tiltre Sameieavtalen slik dette fastsettes av Sameiet, jf punkt 12 nedenfor.

Sameiet Perle og Tapperiet, Sameiet Galleriet og Estate Rent As (Villa Harmoni) utgjør tre av de fremtidige sameierne, og tiltrer med dette Sameieravtalen i henhold til bestemmelsen i punkt 12.

Eiendommen skal bestå av utendørs grunnarealer i det tidligere Hansaområdet samt ulike installasjoner og fellesanlegg som tilhører Eiendommen, slik dette fastsettes av Hansagårdene i løpet av utbyggingsperioden for hele det tidligere Hansaområdet.

Sameiet skal opparbeide, vedlikeholde og forvalte Eiendommen med dens rettigheter og forpliktelser på en forsvarlig måte til felles beste for Sameierne, i samsvar med denne Sameieavtalen.

3. Eierforhold/Sameiebrialc

Eierforholdet og sameiebroken fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal i henhold til NS 3930 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette arealet fremstår til enhver tid ("Sameiebrøken"). Hver av Same leme kan således kreve endringer i Sameiebrøken dersom det finner sted utbygging på de respektive eiendommer etter avtaleinngåelsen.

4. Rettigheter og forpliktelser

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommen (slik denne fremstår etter at Hansagårdene og Hansaparken har avsluttet utbyggingen av det tidligere Hansaområdet), samt Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("Sameiets Rettigheter"), sl& dette til enhver tid fastsettes av sameiematet eller følger av særskilt avtale/erklæring. Dette gjelder blant annet retten til bruk av parkanlegg på tak, panoramaheis og trappehus hos Sameiet Bruse.

Hver av Sameierne har i alle tilfelle rett til påkrevd bruk av Eiendommen og Sameiets Rettigheter.

Ingen må benytte Eiendommen eller Sameiets Rettigheter på en slik måte at dette unødig eller urimelig er til skade eller ulempe for de øvrige Sameierne eller andre.

Sameierne er ansvarlige for Sameiets forpliktelser i henhold til Sameierbreken.

Sameierne skal innbetale et beløp til dekning av Sameiets løpende forpliktelser kvartalsvis og forskuddsvis per I. januar, 1. april, I. juli og I. oktober hvert år, basert på oppdaterte budsjetter fastsatt av styret. Sameiemøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, og herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

5. Sameiermete

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermatet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i perioden I. mars til 30. april. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller forretningsfører Fmner det nødvendig, eller når minst tre Sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig varsel til alle Sameierne minst 7 og høyst 21 dager før sameiermøtet avholdes. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

Saker som en Sameler ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, må oversendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned samme år.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
4. Valg av styre og revisor
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som fremgår av innkallingen

Den enkelte av Sameierne har rett til å møte i sameiermøtet med 6n representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameieren.

Den som møter på vegne av den enkelte av Sameieme, har tale- og stemmerett i sameiermøtet på vegne av Sameieren.

Den enkelte av Sameierne har videre rett til å møte med en rådgiver som har talerett, men ikke stemmerett.

Styret og forretningsfører i Sameiet har møte- og talerett i sameiermøtet.

Ved avstemning i sameiermøtet regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebroken. Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak i sameiermøte treffes med simpelt flertall (av de avgitte stemmer). Det kreves imidlertid to tredjedels flertall (av de avgitte stemmer) i saker om:

() Ombygging, påbygging eller andre faktiske endringer av Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(ii) Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
(iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant Sameierne.

6. Styre

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og nestleder.

Funksjonstiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, dog slik at to styremedlemmer som ikke er leder trer ut etter det første funksjonsåret etter loddtrekning. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og alle stemmer likt.

Det ligger innenfor styrets fullmakt å representere Sameiet og forplikte det i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret samt rettigheter og plikter som angår Eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine moler. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremed lemmer.

7. Forretningsfo rer

Sameiet skal ha en forretningsfører på de vilkår som fastsettes av styret.

8. Forsikring

Styret skal sørge for at Sameiet tegner nødvendige og forsvarlige forsikringer for Eiendommen.

Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommen som skyldes en eller flere av Sameierne, skal vedkommende erstatte Sameiets egenandel og eventuelle øvrige tap i tilknytning til skaden. Dersom skaden er voldt ved forsett eller grov uaktsomhet, med den virkning at forsikringsdekn ingen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger **i** Sameiets forsikringspremier som folge av dette.

9. Mislighold

Dersom *en* av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldende regler og bestemmelser, skal vedkommende være erstatningsansvarlig for den skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av misligholdet.

Den enkelte av Sameierne kan Ikke kreves utløst fra Sameiet. Erstatningsplikt skal således være det eneste virkemiddel ved eventuelt mislighold &a Sameiemes side.

10. Oppløsning

Sameiet kan kite kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

11. Tinglysing

Den enkelte av Sameierne har rett til å kreve tinglyst sin sameieandel i Eiendommen når utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er fullført, jf punkt 13 nedenfor. Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til at slik tinglysing finner sted.

12. Opptak av nye sameiere

Fremtidige Sameiere har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen ved inngåelse av ny sameieavrale mellom alle parter når og på slike vilkår som Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestemmer.

Slik tiltredelse/etablering av ny sameieavtale skal senest finne sted like forut for det tidspunkt som inntreffer først av (i) eiendomsretten til den (fradelte) eiendom overføres med endelig virkning til den enkelte av de Fremtidige Sameiere, eller (ii) grunnbokshjemmelen overføres.

13. Overgangsbestemmelse

Inntil utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er Rillført slik Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestenuner, skal Hansagårdene og Hansaparken i fellesslcap ha Ml og uinnskrenket rettslig rådighet over Eiendommen og Sameiet.

Hansagårdene skal stå som hjemmelshaver til Eiendommen i denne perioden.

14. Underskrift

Denne Sarneieavta len er utferdiget i seks (9) eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Denne Sameieavtalen erstatter gjeldende sameieavtale for Sameiet Hansaparken Vel.

Bergen, ___5/3 2010

for Hansa Ordene AS

Bergen, 201 0

for Hansaparken AS

Bergen, ..61 32200100

for Minesalen Borettslag

Bergen, (rg S 2010

for Såm tet Bruse

Bergen, N–/ .3 2010

for Kalfarparken j.otetts1

Bergen, /3 2010

d L

for Hansaparkering AS

Bergen, 15/.3 2010

for Sameie Perle og Tapp et

Bergen, / 2010

for Sameiet Gallenet

Bergen, t'r/ 3 2010

for Estate Rent As

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kalfarveien 62, 5022 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 1766

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1046 **Referansenummer:** OZ9097

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

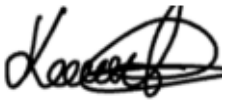
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
To-roms andels leilighet.
Boligen ligger i byggets tredje etasje.
Bygget er oppført i 2006

Bod: Kjeller (5,3 m²)
Terrasse: (11,5 m²)
Parkering: Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger i pusset betong, fasadeplater og liggende trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flatt takkonstruksjon, opplektet og tekket med papp/folie.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (8,3 m²):
En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5,2 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (14,0 m²):
En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkken/Stue (19,9 m²):
En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.
Kjøkken innredning fra 2024 med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming:
- vannbåren varme
- radiator ovn

Oppvarming via elektrisitet:
- panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Felles varmtvann anlegg.
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre El.anlegg fra 2006
El.arbeid ble utført av Thunestvedt
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 2/40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i skap i fellesarealer

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 2 146 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

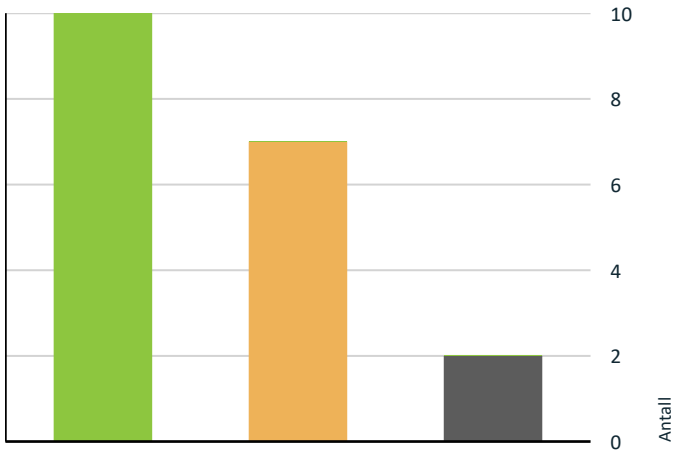
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Kalfarveien 62, 5022 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1766
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

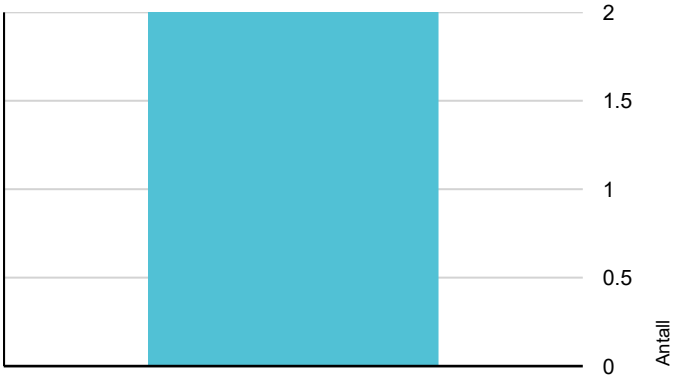
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vinduer produsert i 2005 .
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er vurdert å være fra ca. 2005 og har 2-lags isolerglass med aluminium utvendig. Vinduer fremstår visuelt hele og pene ved befaring, og det er ikke registrert funksjonssvikt. Med bakgrunn i alder vurderes vinduene å nærme seg forventet levetid for isolerglass, og det må påregnes økt risiko for punktering og kondens mellom glass samt slitasje på pakninger og beslag over tid. Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pakninger, beslag og overflater. Ved tegn til punktering, kondens mellom glass eller redusert tetthet må utskifting av isolerglass/vinduer påregnes.

TG 1 Dører

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og aluminiums balkongdør.

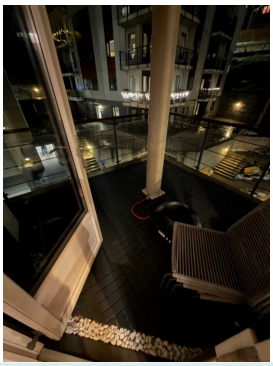
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 11,5 m².
Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har sparklet og malte overflater.
Innvendige tak har malte betong/sparklet og malte overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert litt svelling på døren på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lakke/male skadet område.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprukket flis i hjørne ved gulv i dusjsonen (våtsone). Skaden er lokalisert i overgangen mellom gulv og vegg. Silikon i hjørnet bør også utbedres.
Det er ikke registrert tegn til fuktskader ved befaring, men forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid. Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det anbefales å utbedre forholdet ved å skifte sprukket flis og kontrollere/tette fuger i området. Tiltaket bør utføres slik at vanninntrengning i underliggende konstruksjoner forebygges.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Godt fall mot sluk er avgjørende for å sikre effektiv avrenning og for å redusere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

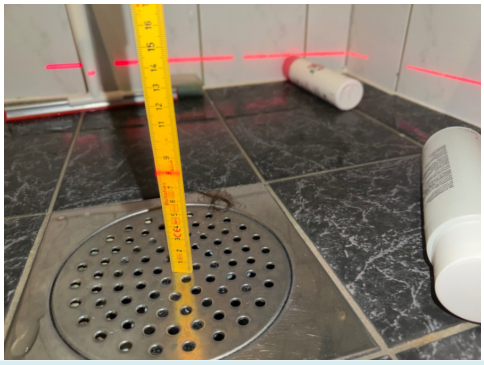
Fallforhold mot sluk er kontrollert og vurderes som ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav.
Videre er det registrert at slukets plassering i forhold til topp membran ved dørterskel ikke oppfyller dagens anbefalte nivåforskjell. Etter dagens krav bør sluk være ca. 25 mm lavere enn topp membran ved dørterskel. I dette tilfellet er nivåforskjellen målt til ca. 22 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er oppført for ca. 20 år siden. Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlige kontroller. TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

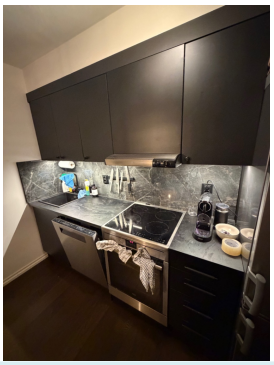
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen er fra nyere tid og har en normal brukslitasje iht. alder
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

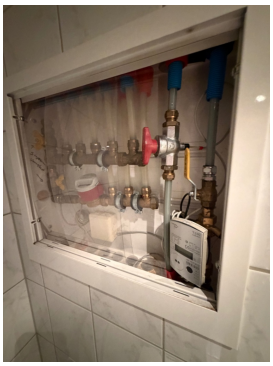
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til SINTEF Byggforsk har rør-i-rør-systemer for tappevann normalt en forventet brukstid på om lag 40–50 år, avhengig av installasjonskvalitet, driftstemperatur og trykk.
Teknisk levetid oppgis å kunne være fra 25 år og opp mot 50 år eller mer, avhengig av påvirkende faktorer som montasje, materialkvalitet og vedlikehold.
Lekkasje- og funksjonssikkerheten er i hovedsak knyttet til at varerør, fordelerskap og koblingspunkter er utført i henhold til SINTEF Byggforsk sine monteringskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Når det er etablert balansert ventilasjon i boligen skal det være luftespalter i forbindelse med dører mellom rommene for å sikre luftgjennomstrømning. Dette gjøres normalt ved å benytte flate terskler.
I dette tilfellet er det etablert luftespalte under dører.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme. Dette er en energieffektiv oppvarmingsløsning som gir jevn varmefordeling og god komfort. Anlegget er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, og det anbefales jevnlig service/oppfølging i henhold til leverandørens retningslinjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Boligen har vannbåren varme. Anlegget er vurdert å være fra ca. 2006. Med bakgrunn i alder må det påregnes økt risiko for slitasje og vedlikeholdsbehov over tid. Anlegget er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll. Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales jevnlig ettersyn og service av anlegget utført av fagkyndig. Det bør kontrolleres for lekkasjer, trykkforhold, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe, ventiler og styring/regulering. Ved avvik eller redusert funksjon må nødvendig vedlikehold/utskifting påregnes.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

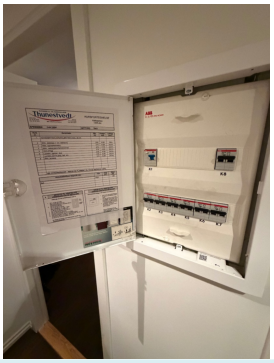
Automatsikringer, 2/40 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i skap i fellesområde.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

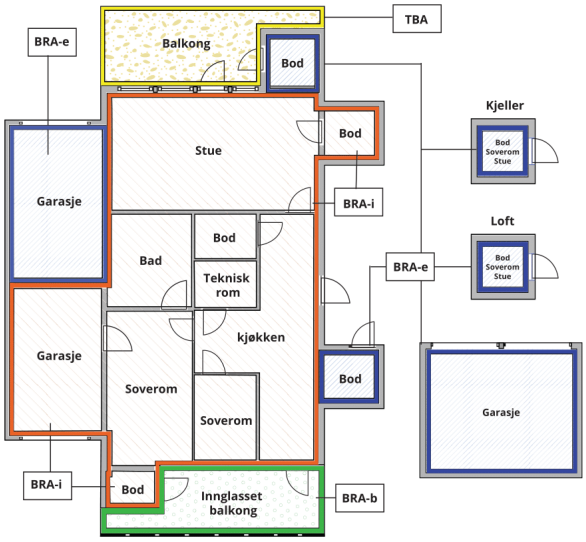
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	49			49	12
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	49	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,45 m, gang: 2,20 m, bad: 2,21 m, Soverom: 2,47 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Simen Nyborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1766		0	2146.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kalfarveien 62

Hjemmelshaver
Kalfarparken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KALFARPARKEN BORETTSLAG	987536489			Hansen Mathilde Nyhus, Nyborg Simen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på ærverdige Kalfarveien, med kort gangavstand til sentrumsområdets fasiliteter, samt Haukeland universitet sykehus.
Det er flere studiesteder i umiddelbar nærhet, og området har god tilgjengelighet til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Det er også kort vei til Bergen sentrum og et bredt servicetilbud, shoppingmuligheter samt kollektivknutepunkter, noe som gjør hverdagen lett tilgjengelig og praktisk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Protokoll til årsmøte 2025 for KALFARPARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987536489
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 23:00 til 11. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2025, lokalene til Bergen Byarkiv, Kalfarveien 82.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Lilleskaret - OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Gundersen og Atle Vangen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 310 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Loe Nyhuus (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Loe Nyhuus

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hufthammer (47 stemmer)
Stein-Erik Amundsen Milde (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ann Kristin Hufthammer
Stein-Erik Amundsen Milde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Dahle Gandrudbakken (42 stemmer)
Bjørn Inge Gjethammer (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Dahle Gandrudbakken
Bjørn Inge Gjethammer
Nikola Tufekcic

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hufthammer (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Hufthammer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein-Erik Milde Amundsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein-Erik Milde Amundsen

8. Valgkomite

Det skal velges 2 eiere til valgkomiteen for 1 år

Innstilling
Styret innstiller på Bjarne Foldnes Amundsen og Ole Fartein Kolnes som valgkomite til generalforsamlingen i 2026

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Foldnes Amundsen (50 stemmer)
Ole Fartein Kolnes (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjarne Foldnes Amundsen
Ole Fartein Kolnes

Protokollen er digitalt signert av;
Møteleder: Alexander Lilleskare /s/
Protokollvitne 1: Eva Gundersen /s/
Protokollvitne 2: Atle Vangen /s/

Nabolagsprofil

Kalfarveien 62 - Nabolaget Kalfaret - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kalfarlien Linje 5, 6, 11, 16E	2 min 0.2 km
Fløen Linje 2	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1.1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	13 min 1.1 km
Vågen rundetårn Linje BEF	21 min 1.7 km

Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 375 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.7 km
Akademiet Bergen	14 min
Danielsen Intensivgymnas	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

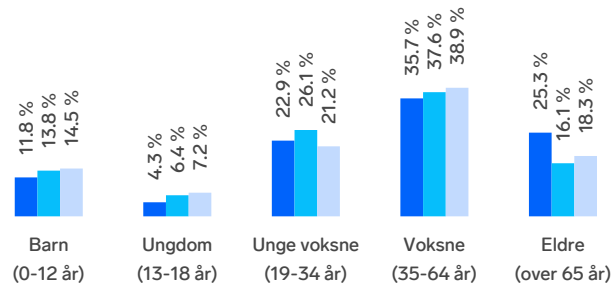
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalfaret	1 413	783
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Fagertun barnehage (0-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km
Kalfarveien barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min 0.3 km
Nubben barnehage (0-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Joker Møllendal Søndagsåpent	12 min 1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

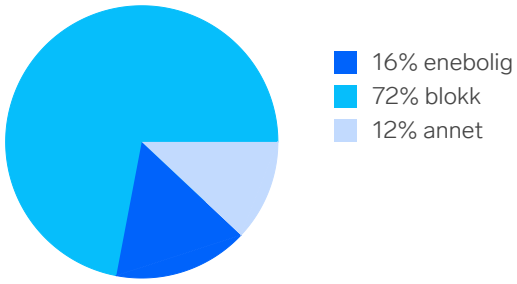
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Starefossen nærmiljøanlegg Ballspill, basket	16 min 1.1 km	
Svartediket idrettsplass Ballspill, basket, skatepark, trampoline	15 min 1.2 km	
Sammen Årstad	14 min	
Barry's Bergen	16 min	

Boligmasse



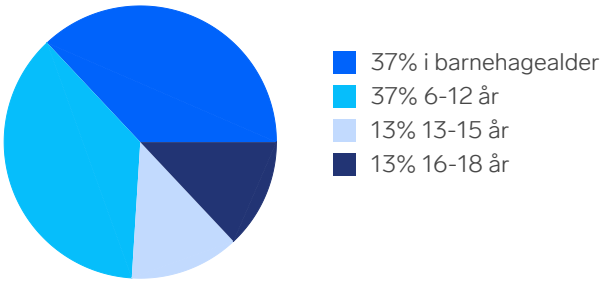
«Bynært, trygt, fint strøk»

Sitat fra en lokalkjent

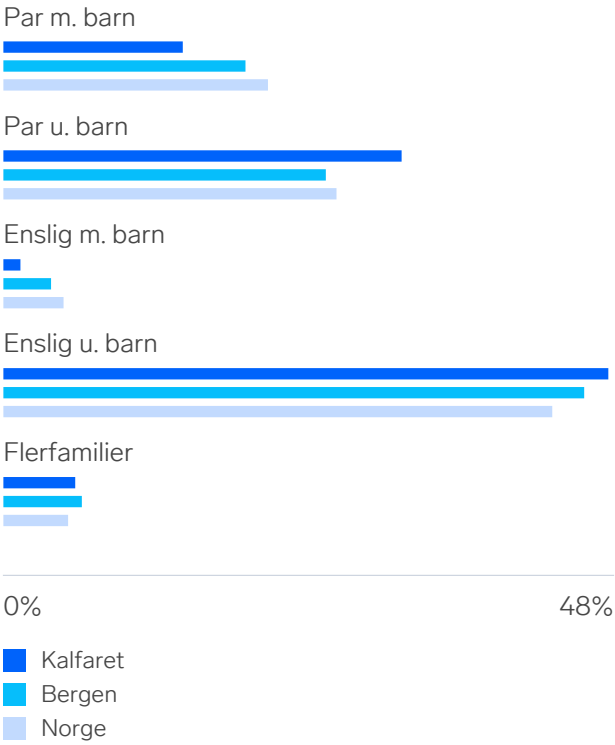
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	15 min
Apotek 1 Bergen Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

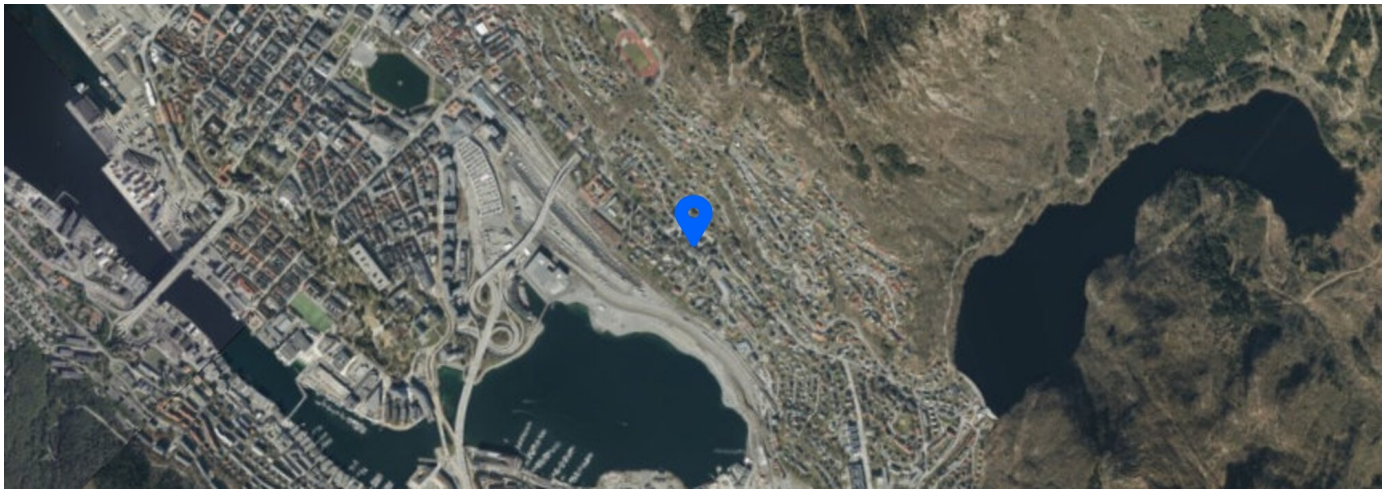


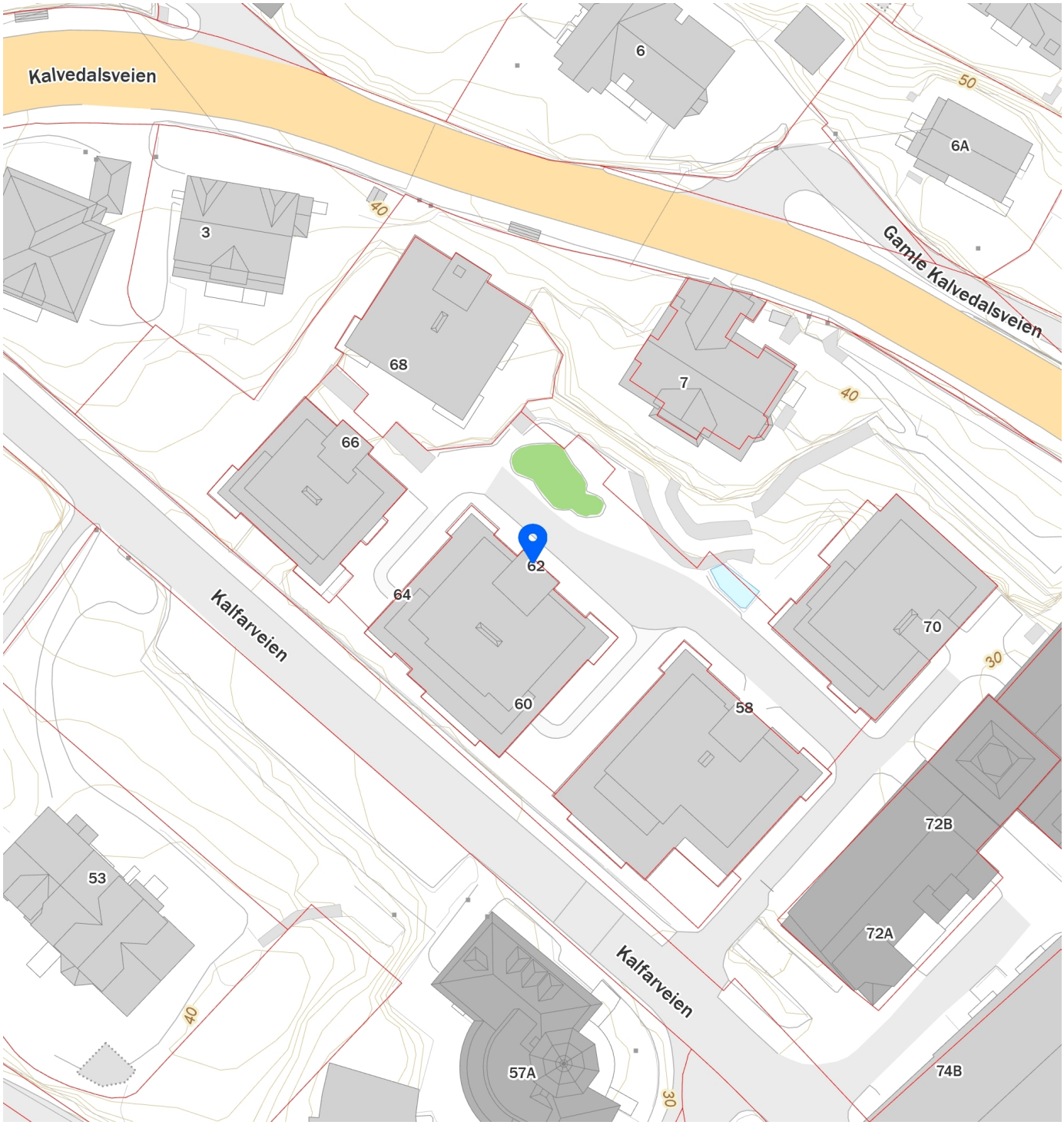
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ORDENSREGLER FOR KALFARPARKEN BORETTSLAG

§ 1 Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde orden og ro i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Styret kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier det. Dersom dette blir aktuelt, blir borettshaverne orientert om det.

§ 2 Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Uansett tid på døgnet må musikk og annen lyd avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Til sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse. Banking og boring er bare tillatt på hverdager mellom klokken 0800- 2000 og helligdager mellom klokken 1300-1800.

§ 3 Bruk av boligen
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet til enhver tid slik at frostskader unngås.
- å opptre ansvarlig med ild og varme. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt på balkongene.
- å melde fra øyeblikkelig dersom det oppdages veggedyr, kakelakker eller lignende. Det samme gjelder om det oppdages andre skader eller mangler på borettslagets eiendom.
- at risting av tøy, banking av tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke brukes som lagringsplass for søppel, kartonger, tomkasser, møbler eller lignende, men at det til enhver tid bare oppbevares ting som naturlig hører til på en balkong. Likeledes at den til enhver tid er skikkelig rengjort og presentabel.
- at det ikke kastes ut noe fra leiligheten. Mat må heller ikke legges ut på fellesområdet eller ligge ute på balkongene, da det kan tiltrekke rotter og mus.

§ 4 Fellesarealer
Borettshaverne oppfordres til å holde det rent og ryddig på området vårt. I fellesgangene og fellesområdene skal det ikke oppbevares private eiendeler. Husk at fellesgangene også fungerer som rømningsveier! Sykler skal settes i sykkelstativene i garasjen og i stativene som står under tak mellom A-blokken og B-blokken.

§ 5 Boss
Nedkastene til bossuget skal benyttes til husholdningsavfall. Pakk i poser som ikke er større enn at de lett går inn i åpningene. Papir, plast og glass sorteres og legges i konteinerne i Kalvedalsveien (den såkalte Halvmånen). Bruk kommunale miljøstasjoner for resirkulering og andre avfallssteder for større gjenstander og farlig avfall. Avfall skal ikke settes utenfor bossugene eller konteinerne og heller ikke i korridorene eller garasjen.

§ 6 Låsing
Gatedørene skal til enhver tid være låst.

§ 7 Husdyrhold
Det må søkes til styret før det anskaffes hund eller katt. Dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Det er en forutsetning at en retter seg etter borettslagets regler for dyrehold. Hunder skal ikke løpe fritt omkring, men holdes i bånd. Lufting av hunder må ikke finne sted inne på plenene eller på plassen mellom husene, og heller ikke i garasjen.

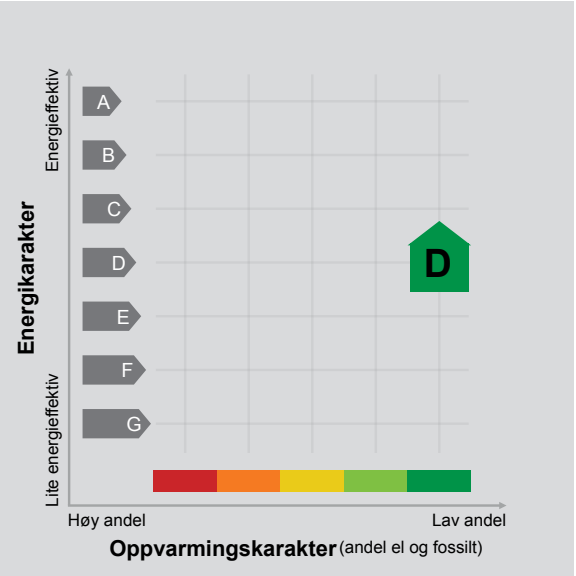
§ 8 Kjøring og parkering.
Målet er at vi skal ha et bilfritt område. Derfor er kjøring inne på plassen mellom husene ikke tillatt, bortsett fra helt nødvendig nyttekjøring. Etter at av- eller pålasting er fullført, skal bilen fjernes. Til eventuell korttidsparkering i forbindelse med slik transport, forutsettes det at en bruker parkeringsanlegget i kjelleren.

§ 9 Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Bergen, november 2008
Styret i Kalfarparken Borettslag

ENERGIATTEST

Adresse	Kalfarveien 62
Postnummer	5022
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	1766
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23619687
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-242444
Dato	22.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalfarveien 62	23619687	H0305	0	0	45

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	61 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	123 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	240,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	48,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	129,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 023 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 047 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 093 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 246 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 778 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 023 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,4 %